

〇区としての庁舎用地の考え方

☆耐用年数(目標使用年数)にあと10～15年 → 概ね10年後程度を目途に計画的に改築---建設費の動向、基金の状況を見て対応

(※基本構想における必要床面積 33,000 m²確保を前提とした用地)

用地の候補	メリット	課題	考え方
現庁舎敷地 (計約 10,000 m ²)	①高台 ②用地取得不要	①改築後も庁舎分散(2～4 庁舎) ②仮庁舎が必要(学校跡 4 校～2 校) ・3年程度区民サービスに大幅支障 ・多額の仮庁舎への支出 ③容積率一杯までの活用による 周辺住宅への強い圧迫感 →周辺まちづくりへの貢献少ない	→・学校跡地数校の確保は現実的でない。 →・現庁舎より高層化・空地の大幅減は避けられず、住宅化の進む周辺環境の悪化懸念
印刷局工場用地 (8,000～ 12,000 m ² 想定)	①JR・地下鉄等アクセス改善 ②分散解消・ 窓口ワンフロア化(1-2 階)容易 ③改築中のサービス低下や一時的 な使用となる仮庁舎の整備が不要 ④道路・空地等周辺環境と 一体的整備可能 →周辺まちづくりへの貢献・ 波及効果期待	①移転用地の取得が必要 ②低地	→・新庁舎建設後、現庁舎敷地を売却し、取得費と相殺する。時間差は 大きい。長期的に見れば、間接的な「土地交換」とも考えられる。 ・印刷局用地の方が地価が高いため、取得費と売却費に相当程度の差 額(負担)が生じるが、これはアクセス等の利用価値の差によるもの であり、必ずしも無駄な支出とは言えない。 ・道路を除く庁舎用地は、必要最低限の面積とし、基金(26年度で 70億)等の財産を活用し、現庁舎敷地売却までの間、金利負担を極 力小さくする対策に努める。 →・用地地下への貯水施設の整備検討を東京都に求め、地域の水害対策 推進をめざす。 ・水害にも十分に配慮・対応した庁舎としての整備に努める。

産技研跡地 (33,470 m²) ○北区内の最寄り駅から徒歩 22 分であり、アクセス上の課題が極めて大きい

学校跡地 ○いずれも住宅系の土地利用規制となっており、公益性を考慮しても 33,000 m²の大型事務所は不適合である。
○都市計画制度の導入による用途変更も考えられるが、単体の敷地での用途地域等の都市計画変更は難しい。
※用途規制を全く考慮しなければ、必要床面積確保可能な用地---桜田小・中跡地(小中計 17,763 m²) : 床面積 35,000 m²可

○スケジュール等の考え方

(*組織・委員会等は25年度と同様と前提)

<スケジュール想定>

庁舎用地関係

王子グランドデザイン

H26/

2月 ○企画総務委員会に区の考え方報告

←検討状況確認

3月 ○企画総務委員会に区の考え方及び
「印刷局用地の一部取得交渉」
に入りたい旨の報告

○建設委にグランドデザイン
進捗状況報告

→了承いただいた場合は以下のスケジュール

↓ ↓ ↓

4月以降 ○用地交渉

○建設委に逐次報告

○企画総務委員会に用地交渉の経過報告

○企画総務委員会に用地交渉の報告

H27以降

○議会の下承を踏まえ
庁舎用地についての一定の覚書